

BJ Stål Ejendom ApS
CVR-nr. 31166551
Lundvej 38
8800 Viborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.04.2016

Dirigent

Navn: Karsten Møller Gellert

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BJ Stål Ejendom ApS
Lundvej 38
8800 Viborg

CVR-nr.: 31166551
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Karsten Møller Gellert

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for BJ Stål Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 04.04.2016

Direktion

Karsten Møller Gellert

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BJ Stål Ejendom ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BJ Stål Ejendom ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har ikke foretaget afskrivninger på ejendommen, hvilket er i strid med årsregnskabsloven. Vi tager forbehold for den manglende afskrivning på ejendommen. Selskabet har ultimo året foretaget nedskrivning af ejendommen til netto-realiseringsværdi, hvorfor den manglende afskrivning ikke har indvirkning på egenkapitalen ultimo. Resultatopgørelsens afskrivninger i indeværende år samt sidste år er ikke korrekte.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen har beskrevet forholdene omkring selskabets fortsatte drift. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 04.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at være ejendomsselskab og har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 4.191 t.kr. mod et underskud i 2014 på 255 t.kr. Resultatet betragtes som utilfredsstillende. Underskuddet skyldes, at der i indeværende regnskabsår er foretaget nedskrivning af selskabets ejendom til nettorealiseringsværdi. Selskabets egenkapital udgør (5.182) t.kr.

Selskabets fortsatte drift og kapitalforhold

Selskabets fortsatte drift er betinget af en fortsættelse og eventuel udvidelse af de nuværende kreditfaciliteter. Selskabets kreditinstitut har over for direktionen tilkendegivet ikke at ville opsiges selskabets kredit og udvide denne i det omfang, det er nødvendigt for at kunne fortsætte driften. På baggrund heraf har selskabets ledelse aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ikke tidligere afskrevet på bygninger med henvisning til, at scrapværdien svarede til kostprisen på ejendommen. Dette skøn er nu revurderet, og fremadrettet vurderes det, at scarpværdien på bygninger udgør 0 kr.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Indtægter ved udlejning indregnes som omsætning i takt med lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		220.226	256.953
Af- og nedskrivninger	2	<u>(3.609.357)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		(3.389.131)	256.953
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(587.881)</u>	<u>(583.307)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(3.977.012)	(326.354)
Skat af ordinært resultat	4	<u>(214.483)</u>	<u>71.798</u>
Årets resultat		<u>(4.191.495)</u>	<u>(254.556)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(4.191.495)</u>	<u>(254.556)</u>
		<u>(4.191.495)</u>	<u>(254.556)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		6.500.000	10.109.357
Materielle anlægsaktiver	5	<u>6.500.000</u>	<u>10.109.357</u>
 Anlægsaktiver		 <u>6.500.000</u>	 <u>10.109.357</u>
Udskudt skat		0	297.906
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>297.906</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>0</u>	 <u>297.906</u>
 Aktiver		 <u><u>6.500.000</u></u>	 <u><u>10.407.263</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(5.307.204)</u>	<u>(1.411.484)</u>
Egenkapital		<u>(5.182.204)</u>	<u>(1.286.484)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.881.863</u>	<u>6.881.863</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>6.881.863</u>	<u>6.881.863</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.593.578	3.249.784
Anden gæld		<u>1.206.763</u>	<u>1.562.100</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.800.341</u>	<u>4.811.884</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.682.204</u>	<u>11.693.747</u>
Passiver		<u>6.500.000</u>	<u>10.407.263</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(1.411.484)	(1.286.484)
Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter	0	295.775	295.775
Årets resultat	0	(4.191.495)	(4.191.495)
Egenkapital ultimo	125.000	(5.307.204)	(5.182.204)

Noter

1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af en fortsættelse og eventuel udvidelse af de nuværende kreditfaciliteter. Selskabets kreditinstitut har over for selskabets direktion tilkendegivet ikke at ville opsigse selskabets kredit og udvide denne i det omfang, det er nødvendigt for at kunne fortsætte driften. På baggrund heraf har selskabets ledelse aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.609.357	0
	<u>3.609.357</u>	<u>0</u>

Der er i indeværende regnskabsår ultimo foretaget nedskrivning af ejendommen til nettorealisationseværdi på baggrund af vurderingsrapport fra ejendomsmægler.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	457.029	432.465
Renteomkostninger i øvrigt	130.852	150.842
	<u>587.881</u>	<u>583.307</u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	214.483	(71.798)
	<u>214.483</u>	<u>(71.798)</u>

	<u>Grunde og bygninger</u> kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	10.109.357
Kostpris ultimo	<u>10.109.357</u>
Årets nedskrivninger	(3.609.357)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(3.609.357)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.500.000</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	6.881.863	5.929.578
	0	0	6.881.863	5.929.578

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. 6.200 t.kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.500 t.kr.

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Den Jyske Sparekasse ejer alle anparter i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på dette.